

Sygn. akt I Ns 203/18

POSTANOWIENIE

Dnia 24 marca 2020 r.

Sąd Rejonowy w Ciechanowie I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: Sędzia Lidia Grzelak

Protokolant st. sekr. sąd. Jolanta Dziki

po rozpoznaniu w dniu 10 marca 2020 r. w Ciechanowie

na rozprawie

sprawy z wniosku T. M. i J. M. (1)

z udziałem A. B. i D. B.

o rozgraniczenie

postanawia:

I dokonać rozgraniczenia pomiędzy działkami położonymi w C. oznaczonej numerem 479/5, stanowiącej własność wnioskodawców T. M. i J. B. na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej, dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...), oraz oznaczonej nr 478/2, stanowiącej własność uczestników postępowania A. B. i D. B. na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej, dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...), według linii prostej oznaczonej kolorem czarnym wyznaczonej punktami 175 – 4746 w wariancie 1, przedstawionej na mapie do ustalenia granic, sporządzonej dnia 15 października 2019 r. przez biegłą sądową w zakresie geodezji i kartografii inż. D. S., przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 21 października 2019 r. za nr ewid. P. (...).2019. (...), przy czym mapa ta stanowi integralną część niniejszego orzeczenia;

II nakazać Skarbowi Państwa wypłacić solidarnie uczestnikom postępowania A. B. i D. B. kwotę 200,00 zł (dwieście złotych) tytułem zwrotu opłaty sądowej;

III koszty postępowania orzeczone prawomocnymi postanowieniami z dnia 14 stycznia 2019 r. oraz 18 listopada 2019 r. przejąć na rachunek Skarbu Państwa;

IV w pozostałym zakresie pozostawić wnioskodawców i uczestników postępowania przy poniesionych kosztach postępowania związanych z ich udziałem w sprawie.

Sędzia Lidia Grzelak

Sygn. akt I Ns 203/18

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy T. i J. małż. M. wnosili o dokonanie rozgraniczenia pomiędzy działkami nr (...) położonymi w C. według linii prostej oznaczonej kolorem czarnym przedstawionej na mapie sytuacyjnej sporządzonej przez biegłą sądową D. S. według wariantu 1.

Uczestnicy postępowania A. J. i D. małż. B. wnosili o dokonanie rozgraniczenia przedmiotowych działek według linii prostej oznaczonej kolorem czerwonym przedstawionej na mapie sytuacyjnej sporządzonej przez biegłą sądową D. S. według wariantu 2. Uczestnicy postępowania podnieśli zarzut zasiedzenia części działki nr (...) z dniem 13 stycznia 2013 r. Uczestnicy postępowania wnieśli ponadto o obciążenie kosztami postępowania wnioskodawców i zasądzenie na swoją rzecz od wnioskodawców zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

J. i T. małż. M. są właścicielami nieruchomości położonej w C., stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji gruntów numerem 479/5, dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...) na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej. Małż. M. nabyli własność tejże nieruchomości na podstawie umowy sprzedaży z dnia 9 stycznia 2003 r. Poprzednimi właścicielami nieruchomości byli E. i A. małż. W., którzy bezpośrednio po sprzedaży nieruchomości wyprowadzili się z C.. Działka stanowi drogę wewnętrzną, stanowiącą dojazd do innych posesji. Małż. M. zamieszkują na działce bezpośrednio graniczącej z działką nr (...) (bezsporne).

Właścicielami działki nr (...) położonej w C. są natomiast D. i A. J. małż. B.. Początkowo, na podstawie umowy z dnia 13 stycznia 1993 r. nabyli nieruchomość, stanowiącą działkę oznaczoną numerem (...) o powierzchni 0,1502 ha na zasadach współwłasności z M. i A. M. małż. O. w udziałach po 1/2 części. M. O. i D. B. są rodzeństwem. Poprzednimi współwłaścicielami nieruchomości z tytułu dziedziczenia byli Z. K., W. O., M. M. oraz J. M. (2). W dacie sprzedaży żadne z nich nie zamieszkiwało na tejże nieruchomości. Początkowo wspólnie zamieszkali w jednym domu, a następnie małż. O., po podziale działki wybudowali drugi dom, do którego się wyprowadzili (bezsporne).

Następnie, w dniu 19 sierpnia 1994 r., D. i A. J. małż. B. oraz M. i A. M. małż. O. zawarli umowę zniesienia współwłasności nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...). W wyniku zniesienia współwłasności, M. i A. M. małż. O. stali się na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej właścicielami działki nr (...), zaś D. i A. J. małż. B., również na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej, właścicielami działki nr (...). Zawarcie umowy poprzedziło uzyskanie przez strony decyzji zatwierdzającej geodezyjny podział nieruchomości. Dla nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...), Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...) (bezsporne).

Obie działki już z 1993 r. były ogrodzone. Pomiedzy działkami było ogrodzenie z siatki na metalowych palikach, w którym znajdowała się furtka pomiędzy posesjami. Granica pomiędzy działkami biegła w linii prostej. Działki były też ogrodzone od strony drogi. Około trzech lat po zakupie nieruchomości, małż. B. wymienili ogrodzenie od strony drogi. Ogrodzenie pomiędzy działkami wymienili dopiero około 2016 r., przesuwając je na swoją niekorzyść, w stosunku do poprzednio istniejącego. Obecnie istniejące ogrodzenie ma typ panelowy; składa się z przęseł drucianych umocowanych do słupków stalowych osadzonych w podmurówce betonowej. Na działce nr (...) usytuowana jest droga dojazdowa do działki nr (...) utwardzona kostką betonową, w której osadzona jest śruba jako wyznacznik punktu granicznego nr (...). Od strony drogi publicznej tj. ul. (...), w kostce chodnika ulicznego osadzona jest natomiast śruba jako wyznacznik punktu granicznego nr 175. Obie śruby zostały osadzone podczas czynności geodezyjnych w postępowaniu rozgraniczeniowym w trybie administracyjnym. Bieg ogrodzenia przed jego zmianą odpowiada lokalizacji południowej krawędzi obecnie istniejącego ogrodzenia (bezsporne).

W dniu 24 października 2017 r. J. i T. małż. M. złożyli wniosek o rozgraniczenie nieruchomości. Decyzją z dnia 24 maja 2018 r. Prezydent Miasta C. orzekł o rozgraniczeniu nieruchomości, stanowiących działki nr (...) i ustalił granicę pomiędzy nimi według linii prostej łączącej punkty nr 30 - 175 oraz 40 - (...) wskazane w operacie technicznym sporządzonym przez geodetę uprawnionego mgr inż. Z. S. zaewidencjonowanym w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym w dniu 11 kwietnia 2018 r. za numerem ewidencyjnym P. (...).2018.664 (akta administracyjne k. 10 - 88).

D. i A. J. małż. B. złożyli w ustawowym terminie wnioski o przekazanie sprawy do rozpoznania przez sąd.

Dla terenu, na którym położone są działki nr (...), istnieje kilka opracowań geodezyjnych zawierających informacje dotyczące przebiegu granic nieruchomości i ich właścicieli.

Pierwszym opracowaniem geodezyjnym dotyczącym ewidencji gruntów miasta C. w obrębie dzielnicy Ś. są dane z 1957 r. (mapa w skali 1:5000); dane te są niekompletne w sensie geodezyjnym. Stanowią wprawdzie materiał poglądowy co do przebiegu granic, jednakże nie pozwalają jednoznacznie określić biegu granic.

Następnym chronologicznie dokumentem dotyczącym ewidencji gruntów dla obrębu Ś. miasta C. jest operat pomiarowy nr Ci-e- (...), który zawiera zbiór informacji o osnowie geodezyjnej lokalnej dla C.: o działkach, użytkach, pomiarach uzupełniających granic i użytków, danych posiadaczy. Zbiór ten nie zawiera jednak danych pozwalających na jednoznaczne określenie przebiegu granic poszczególnych działek. Powierzchnia działek w tym opracowaniu obliczona była z dokładnością do jednego ara.

W 1974 r. wykonano pomiary dla całego obrębu Ś.. Pomiary obejmowały budynki, granice nieruchomości, stan posiadania. Dane z tych pomiarów zawarte są w operacie nr Ci-z- (...). Na podstawie tych operatów została założona ewidencja gruntów dla miasta C. obręb Ś.. Zostały wówczas obliczone współrzędne dla punktów, stanowiących podstawę wykreślenia mapy; powierzchnie działek również były obliczane ze współrzędnych z dokładnością zapisu 1 m^2 .

Dla spornej granicy wykonano podczas tych prac geodezyjnych szkic, na którym granicę, która biegnie w kierunku zachodnim, pomiędzy działkami nr (...) (następnie nr 478) i nr 14 (następnie nr 479) wyprowadzono z punktu 141a. Punkt ten znajdujący się przy ulicy wyznaczał narożnik płotu. Symbolika linii wskazuje, że w tym miejscu granice posiadania wyznaczało ogrodzenie nietrwałe: drewniany płot lub siatka na drewnianych słupkach. W odległości około 20 cm od tego punktu na północ jest oznaczona na szkicu kolejny punkt nr 141/ (...). W dokumentacji dotyczącej prac geodezyjnych na tym terenie znajduje się również obliczenie powierzchni działek. Dla działki nr (...) (= 478) powierzchnię działek obliczono po punktach 140 - 141 - 593 tj. 1502 m^2 , zaś dla działki nr (...) (= 479) po punktach 593 - 141 - 142 tj. 2975 m^2 . Do ewidencji gruntów wprowadzono bieg granicy pomiędzy tymi działkami według punktów: 141 - 593, a zatem granicę ewidencyjną pomiędzy działkami wyprowadzono z punktu 141, położonego w sąsiedztwie punktu 141a. Linia wyznaczająca granice posiadania odtwarzająca na szkicu przebieg ogrodzenia była wielokrotnie łamana, choć z niewielkim stopniem. Świadczyć to może o słabym stanie technicznym płotu, jego rozchwianiu. Okoliczności te mogły być przyczyną uśrednienia przebiegu granicy do linii prostej.

Kolejne prace geodezyjne prowadzone były w 1978 r. Prace wykonywane były na zlecenie Sądu Rejonowego w Ciechanowie w sprawie o dział spadku i dotyczyły działki nr (...) (= 478). Biegły sądowy w zakresie geodezji sporządził operat techniczny włączony do zasobu geodezyjnego za numerem Ci-z- (...). Geodeta wykonujący prace dokonał szczegółowego pomiaru sytuacyjnego, pomiaru granic oraz posiadania na gruncie wyrażonego budynkami i płotem otaczającym działkę nr (...). Ogrodzenie zostało na szkicu oznaczone zarówno symbolem, jak i opisane „płot drewniany ze sztachet”. Pomiar dowiazał do osnowy lokalnej miasta C. założonej w 1974 r. W toku prac został zaprojektowany podział działki nr (...), z tym że powierzchnię działki biegły sądowy obliczył ze współrzędnych z użyciem punktu 141a, przyjmując powierzchnię działki na 1508 m^2 , a następnie wprowadził poprawki do powierzchni, zmniejszając ją do powierzchni ewidencyjnej tj. 1502 m^2 , korzystając z obliczenia powierzchni z użyciem punktu 141.

W 1981 r. w obrębie Ś. miasta C. prowadzono prace geodezyjne polegające na ponownym sprawdzeniu stanu władania, ponownej numeracji punktów granicznych oraz ponownej numeracji działek. bez zmian pozostawiono wówczas układ współrzędnych lokalnych miasta C.. Nie prowadzono wówczas protokolarnego ustalenia granic na gruncie. W ramach wykonanych prac zmieniono numerację punktów: pkt 141 - 6088, pkt 593 - 6087; zmieniono również numerację działek: 13 na 478, zaś 14 na 479. Nie uległy natomiast zmianie powierzchnie działek, ponieważ nie zmieniono ich granic ani współrzędnych punktów granicznych. Nadal zatem w ewidencji gruntów funkcjonowała granica ewidencyjna rozpoczynająca się od ulicy z punktu 141/6088 i prowadząca w linii prostej do punktu 593/6087.

W 1987 r. były prowadzone prace geodezyjne związane z podziałem działki nr (...) na działki (...). Operat techniczny oznaczono numerem Z- (...). Nie zostały wówczas wykonane pomiary sytuacyjne; prace wykonano z użyciem współrzędnych układu lokalnego miasta C..

W 1994 r. prowadzono prace geodezyjne związane z podziałem działki nr (...); sporządzono dwa warianty podziału.

Pierwszy z wariantów został włączony do zasobu geodezyjnego za numerem 101.040- (...). Geodeta prowadzący czynności dokonał w dniu 14 maja 1994 r. wyznaczenia na gruncie granicy ewidencyjnej oraz wskazał położenie punktów granicznych dotyczących działki nr (...) właścicielom działki nr (...) oraz działek graniczących z tą działką. Obecni byli wówczas m. in. A. B. i M. O. jako współwłaściciele działki nr (...) oraz A. W. jako właściciel działki nr (...). Z czynności został sporządzony protokół graniczny. Granica pomiędzy działkami nr (...) wyznaczona była punktami 6088 - 6087 jako granica ewidencyjna. Ogrodzenie przekraczało granicę ewidencyjną; było usytuowane po południowej stronie granicy ewidencyjnej - od strony ul. (...) w punkcie 6088 przekraczało granicę ewidencyjną o 50 cm. Geodeta podczas czynności wskazał powyższe okoliczności stronom, co odnotowano w protokole granicznym. Strony nie zakwestionowały tych ustaleń. Odnotowano również zmianę ogrodzenia w stosunku do 1978 r. na inne tzw. ogrodzenie trwałe.

Drugi z wariantów został włączony do zasobu geodezyjnego za numerem 101.040- (...). Dane do podziału przyjęto zgodnie z ustalonymi w wariantie pierwszym. Szerokość działki na wysokości linii podziału tj. w punktach 11938 (= (...)) - (...) (= (...)) wyliczona ze współrzędnych wynosi 15,90 m. Geodeta sporządzający dokumentację na jednej z map wpisał w tym miejscu miarę 16,39 m.

Kolejne prace geodezyjne związane z modernizacją operatu ewidencji gruntów i założenia ewidencji budynków prowadzone były w 1995 r. (operat techniczny nr 101.040. (...)). Nie odnotowano wówczas zmian w przebiegu granic, zmian w powierzchni działek, nie ustalano również granic działek, poprzestając na dotychczasowych danych. Wprowadzono jedynie nową numerację punktów granicznych: punkt 6088 (poprzednio 141) otrzymał numer 175, zaś punkt 11939 z operatu 101.040- (...) (drugi wariant podziału działki nr (...)) otrzymał nowy numer - (...). Oznacza to, że granica ewidencyjna nie uległa zmianie (opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji inż. D. S. k. 260 - 301, 327 - 328).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie akt postępowania administracyjnego o rozgraniczenie (k. 10 - 88), protokołu oględzin nieruchomości wraz ze zdjęciami (k. 216 - 222), zdjęć (koperta k. 9) wypisów aktów notarialnych (k. 12 - 14, 151 - 155,), akt ksiąg wieczystych (k. 168 - 214), opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji inż. D. S. (k. 260 - 301, 327 - 328), zeznań świadków M. C. (k. 254, 326) i M. B. (k. 326 - 327), jak również zeznań wnioskodawcy T. M. (k. 156 - 157, 328) oraz częściowo zeznań uczestnika postępowania A. B. (k. 157 - 158, 328), przy uwzględnieniu, że wnioskodawczyni J. M. (1) i uczestniczka postępowania D. B. potwierdziły zeznania mężów.

Powyższe dowody są – w ocenie Sądu – w pełni wiarygodne. Żadna ze stron nie kwestionowała mocy dowodowej dokumentów. Znajdują one również potwierdzenie w dokonanych przez Sąd oględzinach spornej granicy oraz opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji. Na podkreślenie zasługuje okoliczność, że wnioskodawca T. M. podkreślał, że jego poprzedniczka prawna E. W. przy sprzedaży nieruchomości informowała go, że jest problem z granicą i potrzebne jest rozgraniczenie. Ta wiedza była zapewne wynikiem czynności geodezyjnych dokonywanych przez geodetę w 1994 r. w związku z planowym podziałem działki nr (...). Jak wskazano powyżej z czynności tych sporządzony został protokół graniczny, z którego wprost wynika, że na niezgodność pomiędzy granicą ewidencyjną a przebiegiem ogrodzenia geodeta zwrócił uwagę właścicielom działki nr (...), a zatem uczestnikowi postępowania A. B. i świadkowi M. O., jak również właścicielowi działki nr (...) A. W.. Te informacje przekazane przez W. nabywcom nieruchomości - małż. M. wskazują, że zrozumieli oni dane przekazane przez geodetę podczas czynności w maju 1994 r., choć sami nie podjęli żadnych dalszych działań. Zauważyć należy, że w 1994 r. E. W. miała prawie 70 lat, a jej mąż być od niej 5 lat starszy. Być może właśnie z racji wieku nie zdecydowali się na formalne załatwienie tej sprawy, być może też już wówczas planowali sprzedaż nieruchomości i zmianę miejsca zamieszkania. Tym niemniej, zdawali sobie sprawę z sytuacji i lojalnie uprzedzili o tym nabywców nieruchomości. Niezrozumiałe zatem są twierdzenia uczestnika postępowania A.

B., co do nieświadomości, że ogrodzenie nieruchomości pomiędzy działkami stron było przesunięte względem granicy ewidencyjnej na niekorzyść wnioskodawców J. i T. małż. M..

Niewątpliwie, w niniejszej sprawie, okolicznością bardzo istotną jest kwestia ogrodzenia istniejącego pomiędzy działkami stron, wyznaczającego zasięg granicy ich posiadania. Brak jest istotnych dowodów potwierdzających rodzaj i położenia ogrodzenia w okresie poprzedzającym nabycie działki nr (...) przez małż. B. i małż. O.. Bezspornym jest, że w 1993 r. pomiędzy działkami istniało ogrodzenie z siatki na metalowych palikach, które dopiero około 2016 r. zostało zmienione przez uczestników postępowania na obecnie istniejące. Co do stanu ogrodzenia przed 1993 r. Sąd dysponuje jedynie dokumentacją geodezyjną, z której wynika, że co najmniej do 1978 r. ogrodzenie miało charakter nietrwały: płot drewniany ze sztachet. Zmiana ogrodzenia nastąpiła w okresie pomiędzy 1978 a 1993 rokiem, lecz brak jest danych pozwalających na sprecyzowanie tego okresu, choć zapewne miało to miejsce najpóźniej w latach 80-tych XX wieku, skoro w 1993 r. ogrodzenie nosiło już ślady zużycia. Żadna ze stron nie знаła tych nieruchomości przed jej nabyciem, nie żyją już poprzedni właściciele tych nieruchomości. Z tych względów Sąd nie dał wiary zeznaniom świadków M. O. (k. 158) i A. O. (k. 159) co do faktu, że ogrodzenie w 1993 r. mogło mieć 20 - 30 lat, jak również że było w złym stanie technicznym, przerośnięte krzewami, skoro co innego wynika z dokumentacji geodezyjnej. Zwrócić również należy uwagę na zdjęcia załączone do akt sprawy, na których widoczne jest ogrodzenie na spornej granicy. Jego stan na tych zdjęciach nie jest tak zły jak próbowali to przedstawić uczestnicy postępowania oraz świadkowie M. O., A. O.. Świadców M. C. (k. 254, 326) i M. B. (k. 326 - 327), którzy znali nieruchomości przed 1990 r., opisując ogrodzenie nie wskazywali na jego zły stan techniczny i przerastające go zarośla. Podkreślali natomiast, że ogrodzenie biegło w linii prostej. Żaden z nich nie pamięta innego ogrodzenia, a w szczególności drewnianego płotu. Nie może to jednak uchylać zapisów w dokumentacji geodezyjnej mającej charakter dokumentów urzędowych po jej przyjęciu do zasobu geodezyjnego. Trudno uznać, aby którykolwiek z geodetów miał interes w zamieszczaniu w dokumentacji błędnych danych. Podkreślić należy, że zapis dotyczący ogrodzenia o nietrwałym charakterze na spornej granicy pojawił się w dokumentacji geodezyjnej dwukrotnie, zarówno w oznaczeniu symbolem stosowanym w geodezji, jak i opisowo w 1978 r. – „płot drewniany ze sztachet”, co wskazuje, że wpisy te nie były omyłkowe. Podkreślić należy, że geodeci w 1974 r. oraz w 1978 r. sporządzali szkice na gruncie, a zatem widzieli ogrodzenie zgodnie z dokonanymi przez nich zapisami. Jak wskazano powyżej, brak jest danych w zakresie ogrodzenia i jego zmiany w latach 1978 - 1994. Zmiana mogła nastąpić już około 1980 roku, stąd też mógł nie zauważyć zmiany ogrodzenia świadek M. B., który zamieszkał w sąsiedztwie w połowie 1979 r. Jego nieruchomość ma wjazd urządzony od innej strony, nie jest też bezpośrednim sąsiadem nieruchomości. Świadek M. C. był spokrewniony z małż. W. i bywał u nich już jako dziecko w latach 70-tych XX wieku, miał wtedy kilkanaście lat. Wskazał, że nie pamięta zmiany ogrodzenia, z czego nie można wywodzić, że ogrodzenie nie było zmieniane z drewnianego na siatkę na stalowych słupkach. Wskazać również należy, że ogrodzenie nietrwałe, jak wynika ze szkiców z 1974 r., nie przebiegało w linii prostej ale łamanej.

Należy również wskazać, że istotną rolę, aczkolwiek nie mającą decydującego dla rozstrzygnięcia sprawy charakteru, posiada opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji inż. D. S.. Sąd w pełni podziela wnioski zawarte w opinii. Szczególne znaczenie mają, zdaniem Sądu, wskazania biegłych co do sposobu tworzenia kolejnych operatów technicznych dotyczących spornej granicy. Biegła sądowa zwróciła uwagę na przyczyny przyjęcia w 1974 r. prostoliniowego przebiegu granicy ewidencyjnej, pomimo tego, że ówczesne ogrodzenie biegło linią łamaną. Podkreśliła również istotę protokołu granicznego z 1994 r., w którym strony potwierdziły świadomość, że ogrodzenie pomiędzy działkami nie biegnie w linii granicy ewidencyjnej. Dokonując zatem zmiany ogrodzenia w 2016 r. uczestnicy postępowania małż. B. mieli więc pełną wiedzę w zakresie przebiegu granicy pomiędzy nieruchomościami. Biegła sądowa wyczerpująco uzasadniła również swoją ocenę nieprawidłowości w zakresie podnoszonym przez uczestników postępowania co do przyczyn wpisania przez geodetę na szkicu z 1994 r. miary „16,39 m”. W ocenie Sądu, opinia biegłej sądowej została należycie i w sposób przekonujący uzasadniona. Podkreślić jednakże należy, że przedstawiona w nich dokumentacja geodezyjna, w tym zawarta w aktualnej ewidencji gruntów, ma charakter istotny dla rozstrzygnięcia sprawy, podlega jednakże analizie z uwzględnieniem innych dowodów przewidzianych w kodeksie postępowania cywilnego tj. zeznań świadków, dokonanych oględzin, przesłuchania stron.

Biegła sądowa inż. D. S. sporządziła dwa warianty rozgraniczenia: według wskazań wnioskodawców J. i T. małż. M. - granica odpowiadająca granicy ewidencyjnej oraz według wskazań uczestników postępowania D. i A. J. małż. B..

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 153 kc, jeżeli granice gruntów stały się sporne, a stanu prawnego nie można stwierdzić, ustala się granice według ostatniego spokojnego stanu posiadania. Gdyby również takiego stanu nie można było stwierdzić, a postępowanie rozgraniczeniowe nie doprowadziło do ugody między interesowanymi, sąd ustali granice z uwzględnieniem wszelkich okoliczności; może przy tym przyznać jednemu z właścicieli odpowiednią dopłatę pieniężną. Artykuł 153 kc określa zatem zasady i kryteria przebiegu granicy, która jest sporna.

Zgodnie z powszechnie przyjętym poglądem przedmiotem rozgraniczenia jest ustalenie granic w terenie tj. na gruncie, a nie na planie (mapie), mapa bowiem jest – z natury rzeczy – tylko wtórnym wyrazem granic na gruncie. W sprawie o rozgraniczenie chodzi nawet nie o same granice na gruncie, lecz o to, do jakiej granicy na gruncie sięga prawo własności nieruchomości sąsiadujących. Przebieg granicy jest dopiero wynikiem określenia zasięgu własności.

Artykuł 153 kc wyprowadza trzy materialnoprawne kryteria rozgraniczenia nieruchomości: 1) aktualny (z chwili orzekania) stan prawny nieruchomości, 2) ostatni stan spokojnego posiadania oraz 3) wszelkie okoliczności. Każde z tych kryteriów ma pierwszeństwo przed następnym. Wyłączają się one wzajemnie w tym znaczeniu, że dopóki jest możliwe ustalenie granicy na podstawie stanu prawnego, niedopuszczalne jest rozgraniczenie na podstawie ostatniego spokojnego posiadania albo wszelkich okoliczności.

Analizując okoliczności niniejszej sprawy należy uznać, że rozgraniczenie w niniejszej sprawie winno nastąpić według stanu prawnego nieruchomości, przy uwzględnieniu, że oba warianty rozgraniczenia dotyczą granicy według stanu prawnego: wariant wnioskodawców dotyczy granicy ewidencyjnej, zaś wariant uczestników postępowania granicy z uwzględnieniem zasiedzenia przygranicznego pasa gruntu.

Ustalenie stanu prawnego nieruchomości polega na stwierdzeniu zasięgu przestrzennych granic własności sąsiadujących ze sobą gruntów. W uchwale całej Izby Cywilnej z 25 maja 1957 r. 1 CO 39/1956 Sąd Najwyższy wyjaśnił, że dokumentami stwierdzającymi prawo własności nieruchomości są dokumenty, które z mocy przepisów prawa stwierdzają nabycie własności lub stanowią dowód, że takie nabycie miało miejsce; w szczególności do dokumentów tych zaliczyć należy odpisy z ksiąg wieczystych, odpisy umów o przeniesienie własności zawartych w formie aktu notarialnego oraz wyciągi z tabel likwidacyjnych. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 26 kwietnia 1967 r. III CR 424/1966 wskazał również, że przez „stan prawny” rozumie się także zasiedzenie przygranicznych pasów gruntu. Nabycie własności przygranicznego pasa ziemi wskutek zasiedzenia następuje bowiem z mocy prawa, a zatem stan ten powinien być brany pod uwagę jako przesłanka rozstrzygnięcia w sprawie o rozgraniczenie (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 2016 r. w sprawie III CSK 126/15).

Ustalenia dokonane przez Sąd w niniejszej sprawie wskazują, że dotychczas nie toczyło się żadne postępowanie rozgraniczeniowe (administracyjne lub sądowe). Dokonywano natomiast czynności o charakterze prawnym mających wpływ na ustalenie granic w rozumieniu prawa: dwukrotny podział nieruchomości w zakresie działki nr (...), jak też podział działki nr (...). Niewątpliwie, zgromadzone w sprawie tytuły prawne, które określają stan prawny nieruchomości, nie dają podstaw do jednoznacznego określenia przebiegu granicy. Jednakże ujawniona w toku postępowania dokumentacja geodezyjna pozwalająca ustalenie przebiegu granicy pomiędzy działkami nr (...) według stanu prawnego tj. według granicy ewidencyjnej. Omówiona powyżej szczegółowo dokumentacja geodezyjna, analizowana przez biegłą sądową inż. D. S., wskazuje na konkretne prace geodezyjne na tym zakresie, uwzględniające wykonanie bezpośrednich pomiarów na gruncie i szkiców, jak również, dokonywanie ustalenia granic z udziałem stron lub ich poprzedników prawnych na gruncie. Podkreślenia wymaga, że granica ewidencyjna powstała z pomiaru stanu posiadania podczas prac prowadzonych dla potrzeb założenia ewidencji gruntów (operat techniczny nr Ci-z- (...)) i stanowiła odniesienie do wykonywanych w późniejszym okresie prac geodezyjnych. Granica ta od 1975 r. nie podlegała żadnym zmianom. Jej przebieg był zdefiniowany danymi liczbowymi pozwalającymi na precyzyjne jej odtworzenie na

mapie; z uwzględnieniem tych danych przyjmowana była powierzchnia działki nr (...) na 1502 m², zarówno prze jej sprzedaży w 1993 r. oraz podziale w 1994 r. W 1994 r. przebieg granicy został potwierdzony w protokole granicznym przez ówczesnych współwłaścicieli działki nr (...) tj. M. O. i A. B. oraz właściciela działki nr (...) - A. W..

Odnosząc się do drugiego wariantu rozgraniczenia preferowanego przez uczestników postępowania małż. B. wskazać należy, że granicę prawną w tym wariantcie wywodzą oni z faktu zasiedzenia przygranicznego pasa gruntu, wskazując, że byli jego posiadaczami w dobrej wierze.

Zgodnie z obecnie obowiązującym przepisem art. 172 § 1 kc, posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Natomiast § 2 tegoż artykułu stanowi, iż po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Zasiedzenie polega więc na nabyciu prawa przez nieuprawnionego posiadacza wskutek faktycznego wykonywania tego prawa w ciągu oznaczonego w ustawie czasu. Nabycie własności w drodze zasiedzenia zostało uzależnione od spełnienia następujących przesłanek: władania nieruchomością jako posiadacz samoistny, upływu ustawowego terminu oraz dobrej lub złej wiary posiadacza.

W tym ogólnym zestawieniu naczelną przesłanką zasiedzenia jest posiadanie samoistne nieruchomości. Można tu odnieść się do pojęcia zawartego w definicyjnej normie art. 336 kc. Zgodnie z tym przepisem, posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel. Oczywiście w kontekście zasiedzenia mamy na uwadze posiadanie samoistne nie poparte jeszcze tytułem (prawem) własności. Należy wskazać, iż stan posiadania współtworzą: 1) fizyczny element (corpus) władania rzeczą oraz 2) intelektualny element zamiaru (animus) władania rzeczą dla siebie (animus rem sibi habendi). W przypadku posiadania samoistnego mamy na uwadze animus domini (posiadacz samoistny włada rzeczą „jak właściciel”). Praktycznie zaś wypada kierować się – przy ustalaniu charakteru posiadania – manifestowanym na zewnątrz wobec otoczenia zachowaniem posiadacza (Kodeks cywilny. Komentarz. J. Ignatowicz - t. I, Warszawa 1972, s. 770). Według zewnętrznych znamion zachowania posiadacza można oceniać zarówno corpus jak też animus possidendi. Istotne znaczenie ma również rozpoznanie zdarzenia stanowiącego źródło nabycia posiadania. Współ z dalszym zachowaniem posiadacza, manifestowanym na zewnątrz, pozwala określać rodzaj posiadania.

W ocenie Sądu, w świetle powyższych uwag, nie budzi wątpliwości, że uczestnicy postępowania A. J. i D. małż. B. byli posiadaczami samoistnymi przygranicznego pasa gruntu, stanowiącego część działki nr (...), stanowiącej własność wnioskodawców T. i J. małż. M..

Odnosząc się do kwestii dobrej czy złej wiary posiadacza, wskazać należy, że zgodnie z powszechnie przyjętym poglądem, decydująca jest tylko chwila uzyskania posiadania, wobec czego późniejsze od tej chwili okoliczności powodujące, że samoistny posiadacz stał się posiadaczem w złej wierze, nie mają już znaczenia i nie powodują przedłużenia terminu do 30 lat. Kodeks cywilny w art. 7 wskazuje, że jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary. Jednakże, zgodnie z art. 234 kpc, domniemania ustanowione przez prawo (domniemania prawne) wiążą sąd; mogą być jednak obalone, ilekroć ustawa tego nie wyłącza.

W uchwale składu 7 sędziów z dnia 6 grudnia 1991 r. (III CZP 10891) Sąd Najwyższy podkreślił, że osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego, nie jest posiadaczem w dobrej wierze.

W kontekście art. 7 kc, dobrą wiarę wyłącza istnienie takich okoliczności, które u przeciętnego człowieka powinny wzbudzić wątpliwości, że nie przysługuje mu prawo do korzystania z rzeczy; w danych obiektywnie okolicznościach sprawy wiedział lub powinien wiedzieć, że nie jest właścicielem.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, uznać należy, zdaniem Sądu, że uczestnicy postępowania małż. B. oraz spokrewnieni z nimi małż. O. w dacie nabycia nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) tj. w dniu 13

stycznia 1993 r. nie byli posiadaczami w dobrej wierze co do pasa gruntu, stanowiącego przedmiot ich wniosku o zasiedzenie.

Niewątpliwie, zakup dotyczył nieruchomości ogrodzonej, co wskazywało na zakres posiadania nieruchomości przez ich poprzedników prawnych. Nie mogło to natomiast wprost prowadzić do nabycia własności części działki nr (...), a jedynie posiadania o charakterze samoistnym. Jednakże w okolicznościach danej sprawy, wskazać należy, że uczestnicy postępowania nie zachowali należytej staranności przy zawarciu umowy. Wskazują wprawdzie, że okoliczności dotyczące przebiegu granicy ewidencyjnej nie były im znane w dacie zakupu, ale nie przyznają również wyników postępowania z 1994 r. w zakresie podziału działki nr (...) i wskazywanej tam przez geodetę różnicy pomiędzy granicą ewidencyjną a granicą posiadania wynikającą z istniejącego na gruncie ogrodzenia, podnosząc, że o tej różnicy dowiedzieli się dopiero w toku postępowania rozgraniczeniowego. Podkreślić należy, że w protokole granicznym z 1994 r. nie zakwestionowali przebiegu granicy ewidencyjnej, nie podnieśli zarzutów przysługiwania im lub przekonania o przysługiwaniu im co do spornego pasa gruntu prawa własności na podstawie umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 13 stycznia 1993 r. Okoliczności te wskazują, że dysponowali wiedzą co do przebiegu granicy ewidencyjnej oraz niezgodności pomiędzy linią ogrodzenia a granicą ewidencyjną. Uczestnicy postępowania nabyli konkretną nieruchomość, której powierzchnia została wprost wskazana w treści aktu notarialnego, zgodnie z ewidencją gruntów i treścią księgi wieczystej; planowali też podział nieruchomości i budowę drugiego budynku mieszkalnego. Te okoliczności powinny skłonić ich do dokładnego sprawdzenia stanu nabywanej nieruchomości, tym bardziej, że nie mogli polegać na wiedzy zbywców, którzy nie zamieszkiwani na nieruchomości, a tytuł prawny do niej uzyskali wskutek spadkobrania. Nieruchomość, była od wielu lat niezamieszkana, za wyjątkiem najemcy, co wynika z analizy postanowień spadkowych zawartych w aktach księgi wieczystej.

Uczestnicy postępowania, na wypadek uznania, że nie przysługuje im dobra wiara, zgłosili wniosek o doliczenie do czasu, który samo posiadają, okresu posiadania swoich poprzedników.

Zgodnie z art. 176 § 1 i 2 kc, jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego poprzednika. Jeżeli jednak poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie nieruchomości w złej wierze, czas jego posiadania może być doliczony tylko wtedy, gdy łącznie z czasem posiadania obecnego posiadacza wynosi przynajmniej lat trzydzieści. Przepisy powyższe stosuje się odpowiednio w wypadku, gdy obecny posiadacz jest spadkobiercą poprzedniego posiadacza.

Dla dokonania operacji doliczenia czasu posiadania nieruchomości przez poprzednika niezbędne jest ustalenie daty początkowej biegu zasiedzenia, a tym samym daty z jaką zasiedzenie nastąpiło. W niniejszej sprawie Sąd ustalił, że ogrodzenie zastąpione nowym w 2016 r. zostało posadowione, jak wynika z dokumentacji geodezyjnej, pomiędzy rokiem 1978 a nabyciem nieruchomości przez uczestników postępowania. Operat techniczny włączony do zasobu geodezyjnego za numerem Ci-z- (...) wskazywał na istnienie ogrodzenia nietrwałego "siatka na drewnianych słupkach", zaś w dniu 13 stycznia 1993 r. była to już siatka na słupkach metalowych. Nie wiadomo, czy to ogrodzenie powstało w linii ogrodzenia opisanego we wskazanym operacie technicznym z 1978 r., a zatem data zmiany ogrodzenia przed 1993 r. jest datą wyznaczającą początek biegu zasiedzenia. Data ta nie została ustalona w toku postępowania; nie wiadomo też kto stawiał ogrodzenie i jakie były w tym zakresie ustalenia właścicieli sąsiednich nieruchomości. Okoliczności te uniemożliwiają, zdaniem Sądu, zaliczenie do biegu terminu zasiedzenia okresu posiadania nieruchomości przez poprzedników prawnych uczestników postępowania małż. B..

W związku z powyższym Sąd dokonał rozgraniczenia pomiędzy działkami położonymi w C. oznaczonej numerem 479/5, stanowiącej własność wnioskodawców T. i J. małż. M. na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej, dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...), oraz oznaczonej nr 478/2, stanowiącej własność uczestników postępowania A. J. i D. małż. B., na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej, dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...), według linii prostej oznaczonej kolorem czarnym wyznaczonej punktami 175 - 4746 w wariancie I, przedstawionej na mapie do ustalenia granic, sporządzonej dnia 15 października 2019 r. przez biegłą sądową w

zakresie geodezji i kartografii inż. D. S., przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 21 października 2019 r. za nr ewid. P. (...)2019. (...), przy czym orzekł, że mapa ta stanowi integralną część orzeczenia.

O zwrocie kosztów postępowania Sąd orzekł stosownie do art. 520 § 1 kpc, przy uwzględnieniu treści art. 152 kc, przejmując jednocześnie koszty postępowania poniesione z sum budżetowych na rachunek Skarbu Państwa.

Sąd zwrócił uczestnikom postępowania kwotę 200,00 zł uiszczoną tytułem opłaty sądowej (dwukrotnie) w trybie art. 80 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.